

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ  
КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 65:24:0000002**

**Основная часть  
Том 1**

## **СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ .....	3
I. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	4
II ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВ.....	7

## ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и межевания территории разработан в соответствии с муниципальным контрактом № 0161300001720000031 от 06.05.2020 г. на выполнение работ «Подготовка проектов планировки и проектов межевания территории г. Оха».

При разработке проекта учтены следующие нормативные документы:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ
- Водный кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 №200-ФЗ
- Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 №131-ФЗ
- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ;
- Федеральный закон «Об особо охраняемых территориях» от 14.03.1995 №33-ФЗ;
- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 №73-ФЗ;
- Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 №52-ФЗ;
- Федеральный закон «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» от 21.12.1994 №68-ФЗ;
- Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 №7-ФЗ;
- Федеральный закон «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 №69-ФЗ;
- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 №221-ФЗ;
- Приказ Минстроя РФ о «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории» от 25.04.2017 № 739/пр;
- Приказ Минстроя РФ «Об утверждении видов планировочной структуры» от 25.04.2017 № 738/пр;
- Приказ Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793» от 9 января 2018 г. № 10;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 01.09.2014 №540;
- СП 14.13330.2018. Свод правил. Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*.
- СП 131.13330.2018. Свод правил. Строительная климатология. СНиП 23-01-99\*
- СП 34.13330.2012. Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*.
- Закон Сахалинской области от 05.03.2013 № 9-ЗО «О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области».
- Постановление Правительства Сахалинской области от 15.04.2016 № 191 «О государственной информационной системе Сахалинской области «Географическая информационная система Сахалинской области».
- Постановление Правительства Сахалинской области от 27.07.2012 № 377 «Об утверждении схемы территориального планирования Сахалинской области».
- Приказ Министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 24.06.2019 № 3.39-21-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области»
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ «Охинский».

- Устав муниципального образования городской округ «Охинский» Сахалинской области, утвержденный Решением Охинского районного Собрания от 06.05.2005 № 2.51-1.
- Генеральный план муниципального образования городской округ «Охинский».
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ «Охинский».
- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территории городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
- СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;  
Основными целями работы являются:
  - обеспечение устойчивого развития территорий;
  - выделение элементов планировочной структуры;
  - установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
  - установление границ территорий общего пользования, красных линий;
  - установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства с выделением территорий объектов федерального, регионального и местного значения;
  - определение характеристик и очередности планируемого развития территории;
  - обеспечение публичности и открытости градостроительных решений;
  - нормативное правовое и организационное обеспечение подготовки проекта планировки и проекта межевания проектируемой территории.

## **I. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Планируемые к размещению объекты капитального строительства федерального значения отсутствуют.

Планируемые к размещению и реконструкции объекты капитального строительства регионального значения отсутствуют.

Предусмотрено выделение неразграниченных земель для формирования земельных участков под индивидуальное жилищное строительство.

Планируемые к размещению и реконструкции объекты капитального строительства местного значения в границах кадастрового квартала 65:24:0000002:

- канализация ливневая;
- водопровод;
- реконструкция линии электропередачи 35КВ;
- улицы и дороги местного значения;

### **Положения о зонах размещении объектов капитального строительства**

#### **Территориальные зоны**

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ «Охинский» определены следующие виды, состав и кодовое обозначение территориальных зон, расположенных в границах кадастрового квартала 65:24:0000002:

1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами – (Ж-1).
2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами – (Ж-2).
3. Зона делового, общественного и коммерческого назначения – (О-1).
4. Производственная зона – (П-1).
5. Зона транспортной инфраструктуры – (Т).
6. Зона учреждений и объектов рекреационного назначения – (Р-1).
7. Зона ведения садового и огороднического хозяйства – (СХ-3).
8. Зона природного ландшафта в границах населенных пунктов – (Пл-1)

### **Функциональные зоны**

Функциональное зонирование территории г.Оха Охинского района Сахалинской области определено в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городской округ «Охинский».

Таблица 1 – Баланс проектируемой территории

№ п/п	Наименование	Параметры функциональных зон	
		Площадь, га	%
1	Общая площадь проектируемой территории	123,93	100,0
2	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	9,52	7,7
3	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	12,74	10,3
4	Многофункциональная общественно-деловая зона	0,71	0,6
6	Зона транспортной инфраструктуры	30,98	25,0
8	Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан	16,45	13,3
10	Зона отдыха	5,10	4,1
11	Зона акваторий	3,76	3,0
12	Иные зоны	44,67	36,0

### **Сведения о застройке населенного пункта**

Коэффициент застройки проектируемой территории – 0,2

Коэффициент плотности застройки поселения – 0,3

Средняя плотность населения на территории жилой застройки – 4,9 чел/га.

### **Красные линии**

Красные линии установлены с учётом ранее выполненной проектной документации, сложившейся застройки, в увязке с существующими улицами, проездами, действующими землепользованиями, инженерными сетями.

Генеральным планом муниципального образования городской округ «Охинский» определены главные направления формирования и развития улично-дорожной сети населённого пункта в целом. Ширина в красных линиях проектируемых и существующих улиц и проездов местного значения определена с учетом их категорий, согласно Генеральному плану, в зависимости от типа застройки, размещения границ землепользований. Основные параметры улиц и дорог назначены в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Согласно данному своду правил город Оха относится к группе малых городов (по данным 2019 года численность населения составляет 20 391 чел.).

Ведомость координат поворотных точек проектируемых красных линий приведена в Приложении 1.

### **Новое жилищное строительство**

Для достижения средней нормы жилищной обеспеченности на человека, в границах проектируемой территории планируется разместить кварталы жилой застройки. Данная территория свободна от объектов капитального строительства. Существующий жилой фонд по всему городскому округу Оха составляет 695 тыс. кв.м, сохраняемый существующий жилой фонд составляет 540 тыс. кв.м. с вычетом жилого фонда, не подлежащего восстановлению (155 тыс. кв.м). Показатель проектного жилого фонда (790 тыс.кв.м) достигается за счет нового строительства (250 тыс. кв.м.). В границах проектируемой территории увеличение жилого фонда запланировано за счет нового строительства индивидуального жилого фонда.

### **Развитие системы социального и культурного - бытового обслуживания**

Мероприятий по развитию системы социального и культурно-бытового обслуживания населения в границах проектируемой территории не предусмотрено.

### **Развитие улично-дорожной сети**

Проектом планировки предусмотрено сохранение и развитие улично-дорожной сети в увязке планируемой территории с существующей и проектируемой сетью внешнего транспорта и транспортной инфраструктурой, предусмотренной генеральным планом.

Проектом предусмотрено строительство:

#### Улично-дорожная сеть

- автомобильной дороги общего пользования местного значения в границах проектируемой территории в зоне индивидуальными жилыми домами и зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) со сложившейся застройкой.

- автомобильной дороги общего пользования местного значения для обеспечения планируемой индивидуальной жилой застройки в границах проектируемой территории;

- автомобильные дороги общего пользования местного значения в границах проектируемой территории, связывающие территории планируемой индивидуальной жилой застройки с застроенными территориями.

Всего в границах проектируемой территории планируется разместить 4,4 км новых автомобильных дорог общего пользования местного значения.

По данным комплексной схемы организации дорожного движения муниципального образования городской округ «Охинский» всего в районе зарегистрировано 7178 индивидуальных легковых автомобилей.

Уровень автомобилизации на территории городского округа составляет 317 индивидуальных легковых автомобилей на 1000 жителей.

Хранение легкового автотранспорта осуществляется в районах усадебной и коттеджной застройки на территориях участков. В районах среднеэтажной и многоэтажной застройки – в капитальных гаражах, на открытых охраняемых автостоянках, на придомовых территориях. Существующее количество Машин мест на территории МО городского округа «Охинский»

составляет 7230 м/м, потребное 6460, из чего можно сделать вывод о профиците парковочных мест на территории района. Беря во внимание депопуляцию населения района можно сделать вывод, что существующее количество парковочных мест на территории района в перспективе удовлетворит спрос на них.

## **Развитие системы инженерно-технического и коммунального обеспечения территории**

### Водоснабжение

На территории города Оха функционирует централизованная система водоснабжения. Основным источником воды для хозяйственно-питьевого водоснабжения потребителей г. Оха является водохранилище на о. Медвежье, в 2,7 км южнее границ города Оха.

Для обеспечения централизованной системой водоснабжения надлежащего качества в границах проектируемой территории предусмотрено строительство магистральных водопроводных сетей диаметром 63-225 мм.

### Водоотведение (канализация)

В целях улучшения экологической обстановки на территории города Оха предлагается расширение охвата населения централизованным водоотведением. Для этих целей в границах проектируемой территории запланировано размещение объектов местного значения городского округа - сети канализации.

### Теплоснабжение

Мероприятия по развитию системы теплоснабжения в границах проектируемой территории проектом не предусмотрено.

### Газоснабжение

Г. Оха является газифицированный населенным пунктом. В границах проектируемой территории в целях развития системы газоснабжения предусмотрено строительство распределительных систем газоснабжения для снабжения новых потребителей.

### Электроснабжение

Энергосистема Сахалинской области работает изолированно от Единой национальной энергетической системы России и делится на отдельные автономные энергорайоны.

Изолированность Сахалинской области от Единой национальной энергетической системы России обуславливает повышенные требования к уровню эксплуатации энергетического оборудования и обеспечению надежного и качественного обеспечения электроэнергией присоединенных потребителей.

Территория муниципального образования городского округа «Охинский» входит в Северный энергорайон.

Для повышения надежности энергоснабжения в границах проектируемой территории предусмотрена реконструкция линии электропередачи 35КВ.

## **II ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВ**

### **3.1 Основные технико-экономические показатели**

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	2	3	4	5
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
	Общая площадь территории в границах проекта планировки	га	123,93	123,93
<b>2</b>	<b>Население</b>			
	Общая численность населения	человек	20391	20000

	Плотность населения	чел./га	13,7	13,5
3	<b>Жилищный фонд</b>			
	Общая площадь жилых помещений	тыс. кв.м. общей площади жилых помещений	695,0	790,0
	Средняя жилищная обеспеченность	кв.м. общей площади на 1 чел	34,6	40,6
4	<b>Объекты транспортной инфраструктуры</b>			
	Протяженность автомобильных дорог - всего	км	0,3	4,7
	в том числе:			
	федерального значения	км	-	-
	регионального или межмуниципального значения	км	-	-
	местного значения	км	0,3	4,7
	частных	км	-	-
	Автомобильные мосты	объект	-	-
5	<b>Объекты инженерной инфраструктуры</b>			
	Магистральная водопроводная сеть диаметром 63-225 мм	км	1,1	2,0
	Канализация дождевая самотечная открытая	км	0,2	0,2
	Канализация самотечная	км	0,7	0,7
	Теплопровод магистральный	км	1,0	1,0
	Газопровод распределительный	км	0,7	1,5
	Линия электропередачи 35КВ	км	0,3	0,3



Приложение 1 - Ведомость расчета координат конечных и поворотных точек планируемых к установлению красных линий

КЛ1		
1	43205.01	-68908.36
2	43246.38	-68842.67
3	43245.05	-68828.49
4	43121.34	-68548.32
5	43013.29	-68463.24
6	42940.42	-68536.30
7	42895.08	-68639.52
8	42985.02	-68621.73
9	43027.27	-68634.31
10	43035.34	-68640.16
11	43080.63	-68674.77
12	43083.16	-68677.53
13	42967.86	-68884.46
14	42954.36	-68908.97
15	42899.64	-69010.43
16	42908.69	-69019.18
1	43205.01	-68908.36
КЛ2		
1	42917.76	-68936.07
2	43056.42	-68673.84
3	43020.54	-68647.98
4	42984.41	-68637.21
5	42881.04	-68659.44
6	42806.20	-68679.87
7	42831.36	-68775.59
8	42860.74	-68887.38
1	42917.76	-68936.07
КЛ3		
1	42888.90	-68616.51
2	42929.16	-68530.34
3	42777.44	-68570.22
4	42796.02	-68640.90
1	42888.90	-68616.51
КЛ4		
1	42944.75	-68510.74
2	42971.82	-68483.64
3	42956.91	-68426.89
4	42753.81	-68480.26
5	42773.64	-68555.70
1	42944.75	-68510.74
КЛ5		
1	42953.34	-68413.35
2	42934.18	-68340.37
3	42750.99	-68388.49
4	42731.07	-68393.74

5	42750.24	-68466.71
1	42953.34	-68413.35
КЛ6		
1	42930.36	-68325.86
2	42912.57	-68258.18
3	42709.48	-68311.53
4	42727.26	-68379.23
1	42930.36	-68325.86
КЛ7		
1	42780.91	-68644.84
2	42762.52	-68574.13
3	42543.77	-68631.62
4	42562.61	-68701.00
1	42780.91	-68644.84
КЛ8		
1	42758.78	-68559.60
2	42739.23	-68484.09
3	42519.39	-68541.86
4	42539.83	-68617.13
1	42758.78	-68559.60
КЛ9		
1	42302.14	-69364.65
2	42407.78	-69272.58
3	42381.76	-69247.86
4	42362.91	-69246.28
5	42321.78	-69274.32
6	42111.18	-69336.68
7	42154.71	-69476.28
8	42172.51	-69471.42
9	42204.69	-69444.28
10	42236.52	-69417.51
11	42269.43	-69391.44
1	42302.14	-69364.65
КЛ10		
1	42850.53	-69033.42
2	42872.50	-69021.66
3	42910.56	-68949.66
4	42847.71	-68895.98
5	42784.57	-68659.35
6	42552.00	-68719.21
7	42508.16	-68557.85
8	42333.39	-68705.00
9	42284.85	-68704.14
10	42048.14	-68814.88
11	41975.56	-68884.44
12	41996.04	-68949.47
13	42001.51	-68969.79
14	42055.84	-69184.97

15	42080.74	-69241.89
16	42086.47	-69240.53
17	42121.98	-69229.90
18	42278.40	-69182.91
19	42335.88	-69143.71
20	42387.09	-69147.98
21	42422.89	-69149.04
22	42458.53	-69182.92
23	42535.80	-69165.65
24	42537.31	-69174.81
25	42573.58	-69155.57
26	42611.55	-69127.76
27	42666.29	-69094.02
1	42850.53	-69033.42
KJI1		
1	42735.72	-68470.51
2	42646.41	-68131.41
3	42447.61	-68183.76
4	42212.29	-68510.68
5	42093.26	-68701.16
6	42127.50	-68722.55
7	42274.08	-68653.98
8	42315.50	-68654.71
9	42506.13	-68493.01
10	42515.73	-68528.35
1	42735.72	-68470.51